

## **Beschlüsse/Empfehlungen des AK Dorfentwicklung Mühlenfelder Land vom 16.08.2023**

- zu öffentlichen Maßnahmen Stichtag 30.09.2023
- zu ländliche Baukultur - Örtliche Bauvorschriften (ÖBV, § 84 NBauO)

**Am 16.08.2023 haben die Mitglieder des Arbeitskreises Dorfentwicklung folgende Beschlüsse/Empfehlungen einstimmig gefasst (vorab zum Protokoll, gez. Schmidt FD 61, 17.08.2023):**

### **Ha-1, Ha-1a Zentrum Mühlenfelder Land**

In der Ortsmitte von Hagen soll ein Funktionsgebäude mit Lagermöglichkeiten und Sanitäranlagen entstehen. Das Gebäude bietet (frostfreie) Lagermöglichkeiten sowie die Benutzung einer WC-Anlage.

Im Rahmen der „Dorfentwicklung Mühlenfelder Land“ wurde in den letzten Jahren die Ortsmitte von Hagen konsequent weiterentwickelt. Teil dieses Maßnahmenpaketes war auch die Sanierung der „Alten Schule“ und des Nebengebäudes zu einem Lagergebäude mit WC-Anlagen. Dies ist unter der Maßnahme Ha-1a des Dorfentwicklungsplans aufgelistet. Ebenso ist diese Maßnahme in der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplans aus dem Jahr 2020/2021 integriert und wird auf Seite 29 und 33 aufgeführt. In beiden genannten Planungsgrundlagen ist die Maßnahme mit Priorität 1 gewertet worden. Durch den derzeitigen Neubau des Multifunktionsgebäudes in Hagen ist jedoch ein Abriss des Nebengebäudes der „Alten Schule“ erforderlich. Zunächst gab es die Überlegung für die Lagermöglichkeiten und die Sanitäranlagen das Kellergeschoss der „Alten Schule“ zu ertüchtigen. Diese Planung wurde jedoch aus Gründen baurechtlich konstruktiver Zwänge und aus Gründen der Kosteneinsparung nicht umgesetzt. Damit die verschiedenen Projekte und Maßnahmen zukünftig optimal genutzt werden können und sich die gegenseitige positive Ergänzung der Maßnahmen untereinander weiterentwickelt und intensiviert, soll das o.g. Gebäude entstehen. Damit wird das bestehende soziale, kulturelle, sportliche und touristische Angebot gestärkt.

Folgende Nutzungen und Nutzergruppen sind aus heutiger Sicht vorgesehen:

- WC-Benutzung und Lagerung von „Kugeln“ durch die Nutzerinnen und Nutzer der östlich der Turnhalle gelegenen Boule-Bahn
- Radfahrende auf der neuen Fahrradroute „Radroute Mühlenfelder Land“ (hier ist vor allem die zeitunabhängige Nutzung einer WC-Anlage erforderlich, da das Mühlenfelder Land durch den zunehmenden E-Bike-Verkehr auch durch den Tourismus „rund um das Steinhuder Meer“ erreichbar geworden ist).
- Nutzerinnen und Nutzer der neu errichteten FREI\_Bühne (Materiallagerung – z.B. – Sitzkissen, Mülleimer und WC-Benutzung)
- WC-Benutzung und ergänzende Materialien für Chorbetrieb an der FREI\_Bühne (insbesondere für die älteren Sängerinnen und Sänger)
- WC-Benutzung und Lagermöglichkeiten bei größeren Sport-Veranstaltungen
  - Jugendfußballschule Hannover 96
  - Jugendfußball-Camp Sport Hiller
  - Sportfest ArL Hildesheim
  - Neustädter Fußball-Stadtmeisterschaft (2025 ist der TSV Mühlenfeld erneut Ausrichter)
- WC-Benutzung und Lagermöglichkeiten bei sonstigen Veranstaltungen
  - Feuerwehrzeltlager für Kinder und/oder Jugendliche auf Stadtebene
  - Schützenfest Schützenverein Hagen
  - Veranstaltungen des Fördervereins der Grundschule Hagen (z.B. Sponsorenlauf für alle Kinder der Grundschule / Zirkusprojekt im Rahmen einer außerschulischen Bereitstellung von Angeboten durch den Förderverein)

- Lagerung und Verwaltung von mobilen Tischen, Bänken und Stühlen („Bierzeltgarnituren“) für Veranstaltungen und Übungsbetrieb jeglicher Art
- Lagermöglichkeiten im täglichen Vereinsbetrieb sowie im ungebundenen Freizeitbetrieb im Zentrum des Mühlenfelder Landes
  - Lagerung von Pflege- und Bewirtschaftungsmaterialien durch den TSV Mühlenfeld (zurzeit werden Materialien noch teilweise auf Hofstellen im Dorf gelagert, was aber aufgrund von Generationswechselln in absehbarer Zeit nicht mehr möglich sein wird)
  - Senioren und Seniorinnen, die sich „an der frischen Luft“ aufhalten und Teilhabe am täglichen Leben erleben wollen (z.B. Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung „Wohnen im Alter“)
  - Kinder und Jugendliche, die die Angebote im Mühlenfelder Zentrum unabhängig von Strukturen eigenständig und selbstbestimmt nutzen (z.B. das Soccer-Spielfeld, die Beachvolleyball-Anlage, den „Bolzplatz“, das Regenrückhaltebecken für Modellschiffahrt, etc.)
  - Angebote der vier Dorfgemeinschaftsvereine aus dem Mühlenfelder Land (seit 2019 treffen sich die Vereinsführungen, um die Kooperation und das Zusammengehörigkeitsgefühl der vier Dörfer Borstel, Dudensen, Hagen und Nöpke zu stärken)

#### **Beschluss/Empfehlung:**

**Der Arbeitskreis befürwortet die Maßnahme „Errichtung eines Funktionsgebäudes in der Ortsmitte Hagen als Bestandteil der Maßnahme Ha-1/Ha-1a“ und unterstützt die Antragstellung seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Stichtag 30.09.2023.**

#### **Ha-4 Gestaltung Außenbereich Kindergarten/Spatzennest**

##### **Ergänzung Ha-4a Sanierung des öffentlichen Gebäudes Kindergarten/Spatzennest**

Das Fachwerkhaus ist nach Kenntnis der Stadt noch vor 1900 errichtet worden und wurde transloziert und ist in den Jahren 1985/1986 als Domizil für den Kinderspielkreis in Hagen von der Dorfgemeinschaft in Eigenleistung errichtet worden. Alle Gewerke mit Ausnahme von Dachstuhl, Fenster u. Türen wurden in Eigenleistungen durch die Dorfgemeinschaft gefertigt. Heute beherbergt das ortsbildprägende Gebäude die Kinderkrippe „Spatzennest“. Träger der Kinderkrippe ist der Verein Dorfgemeinschaft Hagen e.V., Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Neustadt a. Rügenberge. Neben der Gestaltung des Außenbereiches ist es zur dauerhaften Nutzung des Gebäudes erforderlich, regelmäßig Sanierungsarbeiten an der Außenhülle sowie im Gebäude durchzuführen.

In einem ersten Schritt soll die Fassade saniert werden. Hierzu zählen Fugensanierung, Sanierung von abgängigem, schadhaftem Gebälk/Holzträgerwerk und einzelner Gefache (Mauerwerk), Fenstersanierung inkl. Fensterbänke sowie ggf., Malerarbeiten.

#### **Beschluss:**

**Da die Maßnahme im Dorfentwicklungsplan Mühlenfelder Land bisher nicht aufgenommen ist, soll dieser fortgeschrieben werden und um die Maßnahme Ha-4a „Sanierung des öffentlichen Gebäudes Kindergarten/Spatzennest“ mit der Priorität 1 ergänzt werden. Der Arbeitskreis Dorfentwicklung Mühlenfelder Land befürwortet dies und beschließt die Fortschreibung des DE-Plans Mühlenfelder Land entsprechend und unterstützt die Antragstellung seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Stichtag 30.09.2023.**

#### **Nö-4 Fuß-/Radweg zum Freibad**

Nachdem im Jahre 2023 die Maßnahme Sanierung der Straße Heisterholz mit Fuß- und Radweg abgeschlossen werden konnte, soll diese Maßnahme nunmehr ergänz und abgerundet werden. Demnach wurde im Jahr 2023 die Straße „Am Heisterholz“ als bedeutenden innerörtliche Verbindungsstraße zum Freibad ausgebaut. Um Freibadbesuchern (hier vor allem Kindern) die lückenlose Anbindung Bushaltestelle/Freibad möglich zu machen, ist beabsichtigt einen neuen Gehweg herzustellen. Die Maßnahme ist im Dorferneuerungsprogramm des Mühlener Landes unter der Bezeichnung Nö-4 gelistet und in den Dorferneuerungsplan mit Priorität I aufgenommen worden.

Es ist beabsichtigt, ab der Haltestelle „Roter Weg“, einen 2,00m breiten, gepflasterten Gehweg neben der bestehenden Asphaltfahrbahn herzustellen (siehe Lageplan). In Höhe des Durchlasses der „Nöpker Beeke“ muss die Fahrbahn auf Grund des Platzbedarfes eingeeengt werden. Die Restbreite der Fahrbahn beträgt in der Engstelle 4,00m. Diese Maßnahme trägt zur Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße „Torweg“ bei. Die Entwässerung der Fahrbahn erfolgt zukünftig, wie bisher auch über den Seitenstreifen. Am Knotenpunkt „Altes Seelenfeld“/„Torweg“ muss ein Baum gefällt werden. Ersatzpflanzungen sind auf der im weiteren Straßenverlauf vorgesehen. Die vorhandene Straßenbeleuchtung soll, sofern noch nicht geschehen, auf LED-Technik umgestellt werden. Die Maßnahme steht somit auch im Zusammenhang zu der Maßnahme Nö-2 Straßensanierung Altes Seelenfeld.

#### **Beschluss/Empfehlung:**

**Der Arbeitskreis Dorfentwicklung Mühlener Land befürwortet die Maßnahme „Erweiterung des Fußweges zum Freibad Nöpke als Bestandteil der Maßnahme Nö- 4 und unterstützt die Antragstellung seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Stichtag 30.09.2023.**

#### **Votum Arbeitskreis: ländliche Baukultur - Örtliche Bauvorschriften (ÖBV, § 84 NBauO)**

Mit der Dorfentwicklung wurden zahlreiche private Maßnahmen gefördert mit dem Ziel, die regional-typische Bausubstanz (Bestandsgebäude) langfristig zu erhalten. Mit der Förderung sind deshalb Auflagen zur Gestaltung verbunden, die auch im Dorfentwicklungsplan des Mühlener Landes verankert sind. Leider gibt es aktuell keine Handhabe seitens der Bauaufsichtsbehörde für eine entsprechende Gestaltung von Neubauten im historischen Ortskern. So können Investoren in den Baulücken Neubauten errichten, die sich gestalterisch nicht in das Dorfbild einfügen. Denn § 34 BauGB legt lediglich fest, dass ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Gestaltung ist hier nicht inbegriffen. Dem könnte man durch eine Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO) begegnen, wie sie bereits für den Stadtteil Hagen besteht. Örtliche Bauvorschriften sind als Satzung durch die politischen Gremien zu beschließen und sollten unter Beteiligung der lokalen Akteure und Akteurinnen erarbeitet werden. Das Thema der Örtlichen Bauvorschriften wurde im Arbeitskreis Dorfentwicklung und im Rahmen des Evaluierungsgesprächs mit dem Amt für regional Landesentwicklung diskutiert, so dass der Arbeitskreis folgenden Beschluss fasst.

**Der Arbeitskreis Dorfentwicklung Mühlener Land befürwortet die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für die Dörfer des Mühlener Landes. Der Bürgermeister soll die notwendigen Schritte zur Aufstellung der ÖBV in die Wege leiten.**

**Der Arbeitskreis ist in die Erarbeitung der entsprechenden Satzungen für die Stadtteile einzubeziehen.**

**Hierzu ist in einem ersten Schritt der Ortsrat des Mühlener Landes zu beteiligen. Dabei ist zu klären, ob zunächst eine Info des Ortsrates durch das Büro Stadtlandschaft und FD 61 Stadtplanung über das Instrument der örtlichen Bauvorschriften und eine mögliche Vorgehensweise erfolgen soll.**